

**PERLINDUNGAN HUKUM WARGA NEGARA ASING
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI BANGUNAN YANG
DIBUAT OLEH NOTARIS, STUDI KASUS : PUTUSAN MA
NOMOR 673/K/PDT/2010**

N A N A

ABSTRACT

Buy and sell on a building, along with its land, in Batam, by using a Notarial deed is commonly done by foreign citizens since residence, usually constructed by developers, is based on management rights. Governmental Regulation No. 41/1996 requires foreign citizens who have residence to register their building rights as the right of use. Lack of their legal knowledge of the right and obligation in owning residence in Indonesia becomes one of the factors which cause them to lose their right of use on their residence; in this case, they have not registered the right of use in one year since the transact was done. This case can be seen in the Ruling of the Supreme Court No. 673K/pdt/2010.

Every individual has the right to get legal protection and so do foreign citizens who own residence in Indonesia. Legal protection should be in accordance with the responsibility. In general, foreign citizens consider that sale contract signed by a Notary can become evidence of full ownership of building. Actually, it has to be followed up by making sale contract before PPAT (official empowered to draw up land deeds) as the legal basis for registering the right of use. A Notarial deed is authentic evidence which is used as an analysis when there is a problem with sale contract owned by foreign citizens and with supporting document which will be used by them as evidence when they have transferred the building and its land to the other parties.

Keywords: Legal Protection, Foreign Citizen, the Right of Use

I. Pendahuluan

Jual beli telah dikenal sejak adanya peradaban manusia walaupun istilah yang dipakai berbeda, dimana jual beli dilakukan dengan cara tukar menukar pada awal peradaban. Di Kota Batam praktek jual beli bangunan berikut tanah dilakukan dengan memakai akta jual beli bangunan yang dilakukan dihadapan Notaris. Faktor yang menyebabkan hal tersebut dilakukan karena sebagian besar tanah di kota Batam banyak yang belum memiliki sertifikat terutama terhadap tanah yang dibeli serta dikelola oleh pengembang perumahan atau yang disebut pihak *developer* masih dalam tahap proses pengurusan sertifikat ataupun pendaftaran hak. Pentingnya dilakukan pendaftaran hak dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas bangunan berikut tanah dapat diukur dari kekuatan hukum pembuatan sertifikat sebagai alat pembuktian

yang kuat, kebenaran dari data dan kesempatan penuntutan dari pihak-pihak lain yang merasa berhak atas tanah tersebut.¹

Warga Negara Asing (WNA) pada hakekatnya tidak ada larangan dalam undang-undang untuk memiliki bangunan berikutan tanah di Indonesia, tetapi diberikan pembatasan atas hak yang diberikan yaitu hak pakai namun dengan pembatasan. Pembatasan yang diberlakukan oleh pemerintah terhadap WNA dengan tujuan untuk menjaga agar kesempatan kepemilikan tersebut tidak menyimpang dari tujuannya yaitu guna memberikan dukungan yang wajar bagi WNA tersebut selama tinggal di Indonesia. Kepemilikan bangunan berikutan tanah bagi WNA diatur melalui mekanisme hukum dengan tujuan supaya tidak ada pihak yang dirugikan sebab hukum merupakan institusi yang berfungsi untuk menjadikan penduduk merasa sejahtera dan bahagia.²

WNA yang melakukan perbuatan hukum di Indonesia juga berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum karena hukum diciptakan sebagai suatu sarana atau instrumen untuk mengatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban subjek hukum. Selain itu hukum berfungsi sebagai instrumen perlindungan bagi subjek hukum.³ Permasalahan mengenai perlindungan hukum tersebut dapat tergambar dari kasus yang diangkat sebagai referensi dalam penelitian ini yaitu kasus yang terjadi di kota Batam melalui Putusan MA Nomor 673K/pdt/2010.

Pada kasus yang akan dibahas, ketika seorang WNA berkewarganegaraan Malaysia (YYH) membeli bangunan berikutan tanah di kota Batam dengan akta jual beli bangunan melalui salah satu perusahaan properti di kota Batam dengan initial (PT. IJP) pada tanggal 29 Agustus 1994. Bangunan berikutan tanah tersebut pada waktu terjadinya jual beli masih berstatus Hak Pengelolaan Lahan dan belum dilakukan pembayaran Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh). Bangunan berikutan tanah tersebut oleh (YYH) dikuasakan kepada seorang WNI berinitial (YT) dengan membuat *Power Of Attorney* atau surat kuasa melalui Notaris di Malaysia setelah (YYH) tidak lagi berkediaman di Indonesia. Kemudian pihak *Developer* mengurus sertipikat induk atas bangunan kemudian menjualnya kepada RD. Dari uraian serta ringkasan kasus tersebut yang dijadikan sebagai bahan penelitian, tesis ini mengambil judul : "Perlindungan Hukum Warga Negara Asing Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Bangunan Yang Dibuat Oleh Notaris, Studi Kasus : Putusan MA Nomor 673K/pdt/2010"

Bertitik tolak atas uraian yang telah disampaikan pada latar belakang, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana legalitas kepemilikan atas bangunan berikutan tanah yang dibeli WNA melalui akta notariil?

¹Tampil Anshari Siregar, *Pendaftaran Tanah, Kepastian Hak*, (Medan : Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2007),hal.36

²Satjipto Rahardjo, *Membedah Hukum Progresif*, (Jakarta: Kompas, 2007),hal.22

³Wira Hipatios, *Perlindungan Hukum, Penegakkan Hukum dan Pertanggungjawaban Hukum* Dalam *Hukum Administrasi Negara*,https://www.academia.edu/9168036/PERLINDUNGAN_HUKUM_PENEGAKAN_HUKUM diakses pada tanggal 10 Pebruari 2015

2. Bagaimana perlindungan hukum WNA yang memiliki bangunan berikut tanah tetapi tidak didaftarkan sebagai hak atas tanah ?
3. Bagaimana kedudukan hukum surat kuasa atas peralihan hak yang diberikan WNA kepada seorang WNI melalui surat kuasa atas kepemilikan bangunan berikut tanah?

II. Metode Penelitian

Metode Penelitian merupakan cara utama yang digunakan untuk mencapai tujuan dan menentukan jawaban atas masalah yang diajukan.⁴ Dalam penelitian tesis ini digunakan metode sebagai berikut :

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian secara yuridis dalam arti pendekatan dari segi peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum sesuai dengan permasalahan yang ada⁵, sedangkan pendekatan normatif, adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan normatif dengan jalan menganalisa tentang putusan yang berkaitan dengan bangunan berikut tanah yaitu merujuk pada putusan MA Nomor 673K/ptd/2010.

2. Sumber dan Jenis Data

Melakukan suatu penelitian, data merupakan faktor yang sangat penting karena data adalah gejala yang akan dicari untuk diteliti serta diamati dan hasil pencatatan dari gejala yang diamati oleh peneliti.⁶ Karena penelitian ini yuridis normatif maka sumber dan jenis datanya terfokus pada bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang meliputi peraturan yang terkait serta dokumen hukum termasuk kasus hukum yang akan diteliti permasalahannya untuk mendapatkan jawaban yang merupakan tujuan dari penelitian.

3. Teknik dan Alat Pengumpulan Data

Data yang telah dikumpul melalui proses kegiatan pengumpulan data belum sepenuhnya dapat dipergunakan dan dapat memberikan arti pada tujuan penelitian.⁷ Berkaitan dengan penelitian yuridis normatif maka metode pengumpulan data berstandar pada data sekunder yaitu dengan cara studi pustaka, wawancara, studi dokumenter, serta menggali masalah-masalah hukum yang telah dibukukan.

4. Analisis Data

Suatu Penelitian sangat penting dilakukan analisis data karena hal tersebut adalah proses menyusun data agar data dapat ditafsirkan.⁸ Untuk menganalisis permasalahan yang diangkat pada tesis ini, selain mengambil rujukan dari Putusan Mahkamah Agung dalam hal permasalahan mengenai bangunan berikut tanah

⁴ Mohammad Nasir, *Metode Penelitian*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1988), hal. 51

⁵ Lili Rasjidi dan Liza Sonia Rasjidi, *Filsafat Ilmu, Metode Penelitian dan Karya Tulis Ilmiah Hukum*, (Bandung : Monograf, 2007), hal 7.

⁶ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Peran dan Penggunaan Perpustakaan di Dalam Penelitian Hukum*, (Jakarta : PDHUI, 1979), hal.1

⁷ Cholid Narbuko & Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta :Bumi Aksara, 2001), hal. 64

⁸ Dadang Kahmad, *Metode Penelitian Agama*, (Bandung :CV Pustaka Setia, 2000), hal. 102

yang dibeli melalui akta jual beli juga dikaitkan dengan peraturan hukum yang berlaku.

III. Pembahasan

Istilah akta dalam bahasa Inggris disebut *act/deed* dan dalam bahasa Belanda disebut *actel/akta*. Isi akta pada umumnya adalah perjanjian, dimana para pihak sepakat untuk mengikatkan diri satu dengan yang lain yang dituangkan dalam bentuk akta. Perjanjian merupakan sumber perikatan dan jika dilihat dari bentuknya, perjanjian dapat berupa perjanjian tertulis perjanjian tidak tertulis.⁹ Kelebihan dari suatu perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta selain sebagai suatu bentuk pembuktian otentik yang sempurna juga pembuatan akta tersebut melalui peran serta seorang pejabat atau pegawai umum yang mendapatkan kepercayaan dari negara untuk menjalankan sebagian fungsi administratif negara, sehingga legalitasnya dapat dipastikan.

Notaris berwenang membuat akta otentik yang mencakup semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, dan hal ini telah ditetapkan dalam undang-undang. Selain itu Notaris menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Kewenangan untuk jabatan Notaris di tiap negara berbeda sesuai dengan sistem hukum yang dianut oleh suatu negara. Keberadaan akta otentik Notaris akan sangat membantu jika salah satu pihak yang menandatangani melakukan pelanggaran isi akta (*wanprestasi*) karena adanya jaminan akan keberlangsungan perjanjian itu.¹⁰

WNA untuk memiliki rumah tinggal di Batam banyak melakukan jual beli bangunan berikut tanah dengan memilih cara yaitu melakukan jual beli bangunan dihadapan Notaris karena hal tersebut bagi WNA merupakan cara yang sangat praktis serta cepat,¹¹ namun hal ini dapat menimbulkan potensi masalah di kemudian hari khususnya bagi WNA, apabila setelah jual beli dilakukan namun WNA tidak mendaftarkan sertipikat atas bangunan berikut tanah yang dimilikinya untuk mendapatkan sertipikat hak pakai atas nama WNA tersebut.

Ciri khusus negara hukum Indonesia yang digariskan oleh ilmu hukum melalui prinsip *rule of law*.¹² Untuk mewujudkan prinsip *rule of law* serta menunjukkan ketaatan Indonesia dalam mematuhi hukum internasional dalam hal perlindungan terhadap WNA baik yang tinggal sementara ataupun menetap, maka pengaturan tersebut diwujudkan dalam Undang-Undang Kewarganegaraan dan Undang-Undang Keimigrasian.

⁹ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perjanjian, Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*, (Jakarta : Rajawali Press, 2008), hal 4.

¹⁰ Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, *Ke Notaris*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009), hal 93.

¹¹ Wawancara dengan Riki Lim, Direktur PT. Glory Point, tanggal 05 Juni 2015

¹² Oemar Seno Adji, *Peradilan Bebas Negara Hukum*, Cetakan Kedua, (Jakarta: Erlangga, 1985), hal 46.

WNA yang tinggal dalam satu lingkungan masyarakat dapat menjadi salah satu faktor penyebab terjadinya perubahan baik secara internal bagi dirinya sendiri maupun secara eksternal terhadap masyarakat itu sendiri. Namun pada hakekatnya, WNA memiliki hak dan kewajiban yang sama kedudukannya.

Suatu benda yang bergerak karena sifatnya ialah benda yang tidak tergabung dengan tanah atau dimaksudkan untuk mengikuti tanah atau bangunan, misalnya barang perabot rumah tangga. Terkait dengan kepemilikan bangunan berikut tanah yang dibeli oleh WNA mengacu pada pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa untuk memiliki bangunan berikut tanah, WNA harus berkedudukan di Indonesia. Hal ini memberikan pengertian "berkedudukan di Indonesia" sebagai kehadirannya memberi manfaat bagi pembangunan nasional. Definisi dari frasa ini sangat terlampaui luas dan untuk ketegasannya masih diperlukan kriteria yang lebih jelas tentang "keberadaan" dan juga "memberi manfaat" tersebut yang tentunya harus meliputi dipenuhinya syarat-syarat keimigrasian disamping syarat-syarat penentu utama tersebut.

Harta kekayaan adalah segala sesuatu yang dapat memenuhi kebutuhan seseorang. Apabila orang yang berkedudukan sebagai subjek hukum maka harta kekayaan merupakan objek hukum. Dengan berpedoman kepada hak asasi manusia serta asas kebebasan dalam hal memiliki, pada hakekatnya WNA yang tinggal di Indonesia dapat memperoleh harta kekayaan baik materil, immaterial ataupun perikatan sepanjang WNA tersebut telah memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan. Prinsip dasar bagi WNA di Indonesia terkait dengan harta benda maupun *status personal* dicantumkan dalam Hukum Perdata Internasional (HPI) yaitu pada pasal 16, 17 dan 18 AB.

Kota Batam sebagai daerah industri dan pariwisata memberikan peluang yang besar WNA untuk menetap dan bertempat tinggal di Batam. Hal ini disebabkan karena banyak perusahaan asing yang menanamkan modal di Batam sehingga mengakibatkan banyak pekerja asing yang menetap serta membutuhkan tempat tinggal. Pembangunan perumahan yang dilakukan pihak pengembang di kota Batam dengan dasar alas hak yaitu Hak Pengelolaan Lahan (HPL), dilatarbelakangi karena status kota Batam sebagai daerah otorita, dimana HPL dapat diberikan kepada pihak-pihak tertentu.¹³

Persyaratan utama untuk pemberian hak pakai yaitu orang asing yang tinggal di Indonesia secara menetap umumnya yang memiliki bisnis atau pekerjaan di Indonesia dan tentunya membutuhkan tempat tinggal. Kepemilikan rumah tinggal bagi WNA yang didapatkan dengan melakukan jual beli maka WNA wajib untuk mendaftarkan hak pakai yang dimilikinya ke kantor pertanahan setempat dengan memenuhi semua persyaratan yang berlaku.

WNA yang melakukan jual beli bangunan berikut tanah melalui akta notariil yaitu dengan cara menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bangunan (PPJB), pada hakekatnya tidak bertentangan dengan hukum. PPJB adalah perjanjian antara calon pembeli dengan calon penjual atas objek bangunan berikut tanah yang dibuat sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) PPAT.

¹³ Pasal 67 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan

Karena objek bangunan berikut tanah termasuk benda tidak bergerak (benda tetap) yang pengalihannya (secara jual beli), harus dibuat dengan akta Notaris/PPAT dalam bentuk AJB.¹⁴ Sebelum dilaksanakannya AJB biasanya perlu dilakukan rangkaian persiapan seperti pengecekan sertifikat tanah pada badan pertanahan serta pengajuan ijin peralihan. Resiko atas tidak dilakukannya pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui akta notariil yang kemudian harus dilanjutkan dengan AJB di hadapan Notaris/PPAT mengakibatkan tanah yang dibeli WNA bisa dialihkan kepada negara atau kembali ke pemilik semula.¹⁵

Jual beli menurut Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) adalah suatu perjanjian, yang timbal balik dalam mana pihak yang satu (sipenjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (sipembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹⁶ Jual beli terutama atas bangunan yang dilakukan oleh WNA membawa akibat hukum ketika kepemilikan telah beralih kepada WNA tersebut. Akibat hukum atas jual beli bangunan untuk rumah tinggal yang dilakukan oleh WNA maka segala hak dan kewajiban yang sebelumnya dimiliki oleh pemegang hak atas bangunan berikut tanah beralih kepada WNA sebagai pembeli.

Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menyebutkan pengaturan mengenai hak pakai mencakup :

- a. Hak pakai privat yang berasal dari tanah yang dikuasai negara
- b. Hak pakai yang berasal dari pengelolaan
- c. Hak pakai yang berasal dari bagian rumah susun
- d. Hak pakai yang berasal dari hak milik seseorang
- e. Hak pakai khusus atau *publicrechtelijk* yang diperuntukkan bagi instansi pemerintah pusat/daerah untuk perwakilan asing/organ perserikatan bangsa-bangsa (PBB) dan untuk usaha sosial dan keagamaan.

Persyaratan permohonan hak pakai harus dilampirkan dengan surat-surat asli untuk membuktikan hak atas bidang tanah yang bersangkutan yaitu :

1. Hak atas tanah harus dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah
2. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang.
3. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf
4. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan
5. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan.¹⁷

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Tidak diragukan lagi bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris merupakan akta yang sah serta dapat dijadikan alat pembuktian terutama dalam pembuktian materil. Kekuatan pembuktian materil ini menyangkut pembuktian tentang materi suatu akta, memberi kepastian tentang peristiwa bahwa

¹⁴ Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

¹⁵ *Ibid*

¹⁶ Darwini dan Aminah, *Ketentuan Jual Beli Menurut Hukum Perdata*, (Medan : FH USU, 1983), hal. 5

¹⁷ Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

pejabat dan para pihak melakukan atau melaksanakan seperti apa yang diterangkan dalam akta itu.¹⁸ Jual beli atas bangunan berikut tanah yang dilakukan oleh WNA dengan akta notariil pada hakekatnya memiliki kekuatan hukum terutama dalam hal pembuktian, artinya jika ada pihak yang mengingkari terjadinya jual beli maka akta jual beli notariil bisa dijadikan alat bukti telah terjadinya kesepakatan jual beli tetapi dengan catatan bahwa pembuktian tersebut harus dengan menunjukkan akta asli, sebab kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya.¹⁹

Akta Notariil juga memiliki kekuatan hukum sebagai bukti atas kepemilikan benda yang telah diperjanjikan dengan demikian bahwa suatu benda yang telah dilakukan jual beli melalui akta notariil dan masing-masing pihak telah menerima haknya, maka benda yang diperjualbelikan tidak dapat dialihkan atau dijual oleh pihak lain kecuali pihak pembeli yang namanya tertera dalam akta notariil tersebut. Pembuktian dalam hukum acara mempunyai arti yuridis yaitu hanya berlaku bagi pihak-pihak yang berperkara atau yang memperoleh hak dari mereka²⁰, dan tujuan dari pembuktian adalah untuk memberi kepastian kepada Hakim tentang adanya suatu peristiwa-peristiwa tertentu.

Persoalan mengenai perlindungan hukum baik ditinjau dari hukum internasional maupun hukum nasional, terhadap orang asing dapat digunakan melalui pendekatan *doctrinal* dan praktek pengadilan internasional. Pendapat dari para ahli hukum internasional, ditemukan azas-azas dan teori-teori hukum mengenai kedudukan individu sebagai subjek hukum internasional. Asas kewarganegaraan sebagai dasar utama pemberlakuan azas yurisdiksi dan tanggung jawab negara terhadap warganegaranya dan orang asing.

Kedudukan WNA sebagai subjek hukum dapat ditinjau dari subjek hukum menurut Hukum Internasional maupun Hukum Perdata Internasional. Dalam hal keadilan hukum bagi masyarakat dapat diwujudkan dengan memberikan rasa keamanan bagi masyarakat itu sendiri baik ketika berada di negaranya ataupun berada diluar negaranya. Perwujudan keadilan dapat dilaksanakan dalam ruang lingkup kehidupan masyarakat, bernegara dan kehidupan masyarakat internasional, ditunjukkan melalui sikap dan perbuatan yang tidak berat sebelah dan memberikan sesuatu kepada orang lain yang menjadi haknya.²¹ Salah satu isi pernyataan umum tentang hak-hak asasi manusia tentang hak yang diakui adalah masuk dan keluar dalam wilayah satu negara. Tentunya hal ini dibatasi dengan ketentuan dan persyaratan yang dipenuhi ketika akan memasuki suatu negara. Meskipun WNA berada di negara lain namun masih memiliki kewenangan dalam melakukan perbuatan hukum sebab segala sesuatu yang mempunyai kewenangan hukum adalah *purusa* (subjek) dalam arti yuridis.²²

Ketentuan mengenai orang maupun harta benda dalam hukum internasional digolongkan dalam HPI. Praktek pelaksanaan yurisdiksi oleh

¹⁸ Victor M Situmorang & Cormentina Sitanggang, *Op Cit*, hal 113.

¹⁹ Pasal 1888 Ketentuan Undang-Undang Hukum Perdata

²⁰ Sudikno Mertokusumo, *Op Cit*, hal 108

²¹ Bernard L. Tanya, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia, Lintas Ruang dan Generasi*, (Yogyakarta : Genta Publishing, 2010), hal 11.

²² Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Yogyakarta: Pradnya Paramit, 2011) hal 11.

beberapa negara yang diberlakukan terhadap orang, harta bendanya, tindakan atau peristiwa, berbeda-beda dan perbedaan itu disebabkan oleh faktor-faktor historis dan geografis suatu negara.²³ Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat dan harta benda yang dibawah kekuasaannya serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.²⁴

Mengacu pada Undang-Undang Dasar 1945 yang mengakui akan persamaan derajat manusia, Indonesia tidak membedakan perlakuan hukum antara warganegara dengan yang bukan warganegara, termasuk dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Demikian pula halnya bagi WNA, ketentuan bahwa jika seorang asing telah melakukan perbuatan hukum di dalam wilayah Republik Indonesia, sedangkan menurut hukum nasionalnya untuk perbuatannya yang bersangkutan orang tersebut tidak mempunyai kemampuan hukum atau hanya mempunyai kemampuan hukum yang terbatas, maka orang itu dianggap sebagai mempunyai kemampuan hukum untuk perbuatan itu sepanjang menurut hukum Indonesia ia dianggap cakap. Ketentuan ini tidak boleh berlaku bagi perbuatan-perbuatan hukum dibidang hukum kekeluargaan dan hukum warisan.²⁵

Tanah termasuk suatu kebutuhan primer bagi setiap masyarakat tidak saja berlaku di Indonesia namun berlaku diseluruh dunia, karena itu penguasaan tanah umumnya dalam kekuasaan negara demikian juga di Indonesia. Hal ini dapat dilihat dari sejarah lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan secara tegas disebutkan dalam pasal 2 (dua) ayat 1 menyatakan : bahwa bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara. Sesuai dengan pangkal pendirian tersebut di atas, perkataan ‘dikuasai’ dalam pasal ini bukanlah berarti ‘dimiliki’, akan tetapi adalah pengertian, yang memberi wewenang kepada negara, sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia untuk tingkatan tertinggi.²⁶

Pada dasarnya setiap orang tanpa memperhatikan status kewarganegaraannya dapat mempunyai hak atas tanah, oleh karenanya WNA dapat mempunyai hak atas tanah di Indonesia, prinsip tersebut tercermin pada Pasal 4 ayat (1) UUPA, perbedaan hanya terjadi dalam hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh seseorang. Hak atas tanah yang mengandung aspek kepastian hukum dan keadilan tidak terpisah dari penggunaan dan pemanfaatan tanah yang mewujudkan kemakmuran. Kepastian dan keadilan saja, tidak bisa mewujudkan kemakmuran tanpa penggunaan dan pemanfaatan. Sebaliknya penggunaan dan pemanfaatan saja tanpa kepastian dan keadilan tidak bisa memberikan kemakmuran yang adil dan berkepastian yang merupakan cita-cita kemerdekaan.²⁷

Asas Nasionalitas mengandung makna bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa, kesatuan tanah air dari bangsa Indonesia,

²³Starke, J.G, *Op cit*, hal 269.

²⁴ Pasal 28G ayat 1 UUD 1945

²⁵ *Ibid*, hal 62.

²⁶ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya, *Hak-Hak Atas Tanah : Seri Hukum Harta Kekayaan*, (Jakarta: Kencana, 2008), hal 13.

²⁷ Soedjarwo Soeromihardjo, *Mengkritisi Undang-Undang Pokok Agraria*, (Jakarta : Cerdas Pustaka, 2009, hal 125.

kemerdekaannya diperjuangkan oleh bangsa Indonesia, sehingga menjadi hak dari bangsa Indonesia. Hak yang dimaksud sifatnya abadi, yang artinya selama bangsa Indonesia masih ada tidak ada hal apapun yang bisa memutuskan hubungan bangsa Indonesia dengan tanah airnya. Sehingga dengan asas ini ditentukan bahwa hanya WNI saja yang dapat mempunyai hak atas tanah atas dasar hak milik.²⁸ Atas dasar nasionalitas maka pemberian hak atas tanah kepada WNA terbatas hanya pada hak pakai dan hak sewa.

Pemberian hak pakai adalah bersifat personal, dan karenanya pada prinsipnya tidak dapat dialihkan. Sifat personal dari hak pakai ini, jika dibandingkan dengan asas personal dalam hukum perikatan, maka jelas bahwa terhadap hak pakai ini memang ditujukan untuk kepentingan dari orang terhadap siapa hak pakai telah diberikan.²⁹ Untuk penguasaan tersebut juga diatur mengenai batasan serta syarat-syarat yang harus dipenuhi.

Warga Negara Asing yang membeli rumah tinggal yang bersertipikat hak milik ataupun hak guna bangunan harus menurunkan hak milik tersebut menjadi hak pakai melalui pendaftaran hak di kantor pertanahan. Apabila WNA tersebut tidak lagi berkediaman di Indonesia maka WNA tersebut wajib menanggalkan/melepaskan hak atas tanah dan hak tersebut dapat menjadi milik negara atau kembali ke hak pemilik asal. Menurut Arie. S. Hutagalung, pelepasan hak atas tanah dilaksanakan apabila subjek yang memerlukan tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang diperlukan sehingga tidak dapat diperoleh dengan jual beli dan pemegang hak atas tanah bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya.³⁰ Hak atas tanah dapat ditingkatkan dan diturunkan. Hal ini dapat dilakukan sesuai dengan kepentingan dari pemegang hak atas tanah tersebut.

Pemberian hak pakai kepada WNA dengan dasar hukum Pasal 4 ayat (1)

Undang-Undang Pokok Agraria yang menentukan bahwa: atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang maksud Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dan badan hukum, baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.³¹ Namun ketentuan tersebut dibatasi dengan jangka waktu yang diberikan dalam penguasaan atas bangunan berikut tanah bagi WNA. Hak milik tidak dapat diberikan kepada WNA karena seperti yang tercantum dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan termasuk hak primer.

Prinsip perlindungan hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di Barat bersumber pada konsep-konsep *Rechtstaat* dan *Rule of The Law*.³² Dengan

²⁸ Pasal 9 jo Pasal 21 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

²⁹ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2009), hal 253.

³⁰ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta : LPHI, 2005), hal 152.

³¹ Urip Santoso, *Op Cit*, hal 87.

³² Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, (Jakarta : PT. Bina Ilmu, 1987), hal 72

menggunakan konsepsi Barat sebagai kerangka berfikir serta landasan pada Pancasila, prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila. Prinsip perlindungan hukum atas tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarahnya di barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia dengan mengarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.³³ Terkait dengan keberadaan WNA di Indonesia yang memiliki bangunan berikut tanah, sudah kewajiban dari WNA tersebut untuk mendaftarkan hak atas bangunan berikut tanah yang dimilikinya di Indonesia. Hal ini mengacu pada ketentuan Pasal 17 AB serta mengacu kepada hak dan kewajiban WNA dalam melakukan perbuatan hukum di Indonesia.

Pada prinsipnya hukum tanah nasional memberikan kebebasan bagi WNA untuk memiliki bangunan dan tanah dalam bentuk rumah hunian, namun kebebasan tersebut dibatasi dengan peraturan dimana hal terpenting dalam pelaksanaannya yaitu dalam bentuk adanya batasan waktu untuk kepemilikan hak pakai serta syarat dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh WNA untuk mendapatkan hak pakai.

Perikatan memungkinkan jika yang satu berisi kewajiban memberikan sesuatu, sedang yang lainnya untuk melakukan sesuatu. Diantara kewajiban-kewajiban tersebut, ada yang dianggap kewajiban pokok dan kewajiban tambahan.³⁴ Perjanjian pada umumnya dilakukan karena adanya dasar kepercayaan dan diiringi dengan itikad baik. Pada dasarnya surat kuasa memang dikualifikasikan sebagai perjanjian, sesuai dengan dasar pengaturannya yang ada dalam Buku Ketiga KUHPerdato atau *Burgerlijk Wetboek* (BW) tentang perikatan. Di dalam Pasal 1792 BW disebutkan bahwa Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.³⁵

Kuasa digolongkan dalam empat bagian yaitu kuasa umum, kuasa khusus, kuasa istimewa dan kuasa perantara. Kuasa umum diatur dalam Pasal 1795 KUH Perdata, dimana kuasa umum bertujuan untuk memberi kuasa kepada seseorang untuk mengurus kepentingan pemberi kuasa mengenai pengurusan, yang disebut *berharder* untuk mengatur kepentingan pemberi kuasa. Dengan demikian dari segi hukum, surat kuasa umum tidak dapat dipergunakan di depan pengadilan untuk mewakili pemberi kuasa. Sesuai dengan ketentuan Pasal 123 HIR, untuk dapat tampil di depan pengadilan sebagai wakil pemberi kuasa, penerima kuasa haruslah mendapat surat kuasa khusus. Pengaturan surat kuasa khusus diatur dalam pasal 1975 BW yaitu pemberian kuasa mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih. Agar bentuk kuasa yang disebut dalam pasal ini sah sebagai surat kuasa khusus di depan pengadilan, kuasa tersebut harus disempurnakan terlebih dahulu dengan syarat-syarat yang disebutkan dalam pasal 123 HIR yang menyatakan yang

³³ *Ibid* hal 38

³⁴ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, (Bandung : Alumni, 1999), hal 54

³⁵ R. Subekti dan R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan 34, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2004), hal 457.

menyatakan “bilamana dikehendaki, kedua belah pihak dapat dibantu atau diwakili oleh kuasa, yang dikuasakannya untuk melakukan sesuatu dengan surat kuasa khusus, kecuali kalau yang memberi kuasa itu sendiri hadir”

Pemberian kuasa dalam lingkup tanah dan bangunan baik untuk mengurus, menjual ataupun mengalihkan hak pada hakekatnya tidak menyalahi aturan sepanjang pemberian kuasa tersebut memenuhi syarat hukum baik dari segi substansi maupun dari subjek hukum. Cara pemberian dan penerimaan kuasa dapat dilakukan dengan berbagai macam cara, antara lain dengan akta otentik (*Notarieel*) yang dibuat oleh Notaris atau dengan akta bawah tangan (*Onderhands geschrift*), surat biasa dan atau dengan lisan.³⁶ Dalam praktek, hal-hal yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, kuasa diberikan melalui akta notariil untuk persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, khususnya dalam hal peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Lahirnya kuasa yang diawali dengan perjanjian merupakan sebagai dasar hukum pemberian kuasa dan kuasa yang dibuat tidak menyalahi aturan seperti yang disyaratkan dalam pasal 1320 KUHPerdato mengenai syarat-syarat perjanjian. Pengaturan mengenai kuasa dapat juga dijumpai pada Pasal 1792 KUHPerdato terkait pemberian kuasa, yang menentukan sebagai suatu persetujuan seseorang sebagai pemberi kuasa dengan orang lain sebagai penerima kuasa guna melakukan suatu perbuatan/tindakan untuk dapat atas nama si pemberi kuasa. Dengan demikian berdasarkan pada ketentuan Pasal 1792 KUHPerdato maka sifat dari pemberian kuasa adalah “mewakikan” atau “perwakilan”.

Apabila seseorang menginginkan untuk memperoleh sesuatu hak, maka orang tersebut yang harus melakukan perbuatan guna memperoleh hak itu dan tidak dapat diwakikan kepada orang lain. Sejalan dengan perkembangan tarap kehidupan dan meningkatnya kebutuhan masyarakat, didalam masyarakat mulai dikenal lembaga perwakilan. Oleh karena itu, apabila seseorang karena sesuatu hal tidak dapat melakukan sendiri perbuatan hukum guna memperoleh sesuatu hak, maka ia dapat mengangkat orang lain untuk mewakilinya dalam melakukan perbuatan hukum itu.³⁷ Untuk kepentingan dalam melakukan perbuatan hukum, pemberian kuasa sangat umum dipakai yang mengakibatkan adanya hak dan kewajiban bagi pemberi serta penerima kuasa. Kewajiban dari pemberi kuasa diatur dalam Pasal 1807 sampai pasal 1812 KUHPerdato.

Berakhirnya perjanjian atas pemberian kuasa diatur dalam ketentuan Pasal 1813 KUHPerdato, dengan ketentuan yaitu :

- a. Atas kehendak pemberi kuasa
- b. Atas permintaan penerima kuasa
- c. Persoalan yang dikuasakan telah dapat diselesaikan
- d. Salah satu pihak meninggal dunia
- e. Salah satu pihak dibawah pengampuan (*Curatele*)
- f. Salah satu pihak dalam keadaan pailit
- g. Karena perkawinan perempuan yang memberi atau yang menerima kuasa.

³⁶ Komar Andasasmata, *Notaris II*, (Bandung : Sumur, 1982) , hal 453.

³⁷ G.H.S.Lumban Tobing, 1988, *Lembaga Kuasa* , Makalah Yang disampaikan dalam kursus Penyegaran Notaris, Ikatan Notaris Indonesia, di Surabaya tanggal, 29 -31 Mei 1988, hal. 5.

Selanjutnya menurut Pasal 1814 KUHPerdara, si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya bila hal itu dikehendakinya dan dapat memaksa penerima kuasa untuk mengembalikan kuasa itu bila ada alasan untuk itu.³⁸ Selain tidak bersifat memaksa, juga bukan merupakan ketentuan yang bertentangan dengan kepentingan umum (*van openbare orde*) sehingga para pihak bebas untuk menyimpang dari ketentuan tersebut, sepanjang penyimpangan tersebut tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan kesusilaan.

Setiap pemberian kuasa, pada umumnya sekaligus sebagai penyerahan perwakilan kepada penerima kuasa, sehingga dalam hal ini si penerima kuasa langsung berkedudukan sebagai wakil dari pemberi kuasa.³⁹ Pemberian kuasa yang berhubungan dengan lingkup tanah dan bangunan secara hukum sah, karena pemberian kuasa memiliki unsur sebagai suatu perjanjian, maka pemberian kuasa seperti halnya perjanjian menganut sistem terbuka atau asas kebebasan berkontrak⁴⁰, berarti pemberi maupun penerima kuasa berhak memperjanjikan apa saja asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum. Namun ada larangan dalam pemberian kuasa mutlak atas tanah dan bangunan sesuai dengan Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah yang juga telah dimuat dalam Pasal 39 huruf d Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, melarang adanya kuasa mutlak, karena kuasa mutlak pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.

WNA yang memiliki tanah dan bangunan di Indonesia dalam praktek sering dijumpai memberikan kuasa kepada WNI baik untuk menjual maupun untuk mengurus atau merawat bangunan yang dimiliki oleh WNA tersebut.⁴¹ Pernyataan pemberian kuasa (*machtiging*) maupun (*volmacht*) semuanya itu diterjemahkan kedalam bahasa Indonesia dengan satu perkataan yakni kuasa.⁴² Dalam hal pemberian kuasa dari WNA kepada WNI melalui surat kuasa sesuai dengan ketentuan yang berlaku harus mendapatkan legalisasi. Perwakilan RI dapat melegalisasi (memberi keterangan berupa cap) dokumen-dokumen (Akta Kelahiran, Ijasah, Akta Nikah, Akta Cerai, SIM, KTP, dan dokumen lainnya) yang telah diterjemahkan ke dalam bahasa Inggris maupun sebaliknya diterjemahkan ke bahasa Indonesia. Legalisasi yang dilakukan oleh Perwakilan RI hanyalah merupakan pengesahan keaslian cap dan atau tanda tangan dan bukan menyatakan keabsahan isi dokumen yang dilegalisasi. Pengertian legalisasi sebagaimana yang dimaksud KUHPerdara, legalisasi adalah pengesahan dari surat surat yang dibuat di bawah tangan dalam mana semua pihak yang membuat surat tersebut datang dihadapan Notaris, dan Notaris membacakan dan menjelaskan isi surat tersebut untuk selanjutnya surat tersebut diberi tanggal dan ditandatangani oleh para pihak dan akhirnya baru dilegalisasi oleh Notaris

³⁸ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2007), hal 6.

³⁹ M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1986), hal 306.

⁴⁰ Pasal 1338 KUHPerdara

⁴¹ Wawancara dengan Yudo Lantanea, Notaris Batam Tanggal 01 Juni 2015

⁴² Komar Andasmita, *Notaris II, Contoh Akta Otentik dan penjelasannya*, (Jakarta : Ikatan Notaris Indonesia, 1990), hal 469.

Negara yang menganut sistem hukum *common law/anglo saxon*, pemberian kuasa (*Power of Attorney*) memiliki ciri bahwa kuasa diberikan merupakan perbuatan sepihak. Intinya adalah penerima menyebut suatu nama pemberi kuasa pada waktu melakukan tindakan hukum yang disebut perwakilan langsung. Namun diakui juga adanya perwakilan tidak langsung yakni apabila penerima kuasa bertindak untuk dirinya sendiri sebagai pihak ketiga. Surat kuasa secara sepihak tentunya tidak memerlukan tanda tangan dari pihak penerima kuasa sehingga dalam praktek tidak jarang Hakim menolak surat kuasa tersebut.

Menurut Trimoelja D. Soerjadi berpendapat bahwa tindakan hakim itu merupakan tindakan yang salah persepsi, karena menurutnya tidak ada ketentuan yang mensyaratkan penerima kuasa untuk menandatangani surat kuasa.⁴³ Pendapat tersebut dapat diterima apabila pemberian kuasa tidak menyangkut subsansi perbuatan hukum khusus seperti tindakan pemberian kuasa dalam perbuatan hukum yang berhubungan dengan bangunan dan tanah seperti kuasa untuk menjual bangunan atau tanah. Pemberian kuasa harus mengacu pada peraturan khusus dimana terdapat persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi, termasuk harus adanya tanda tangan dari pemberi kuasa.

Undang-Undang Pokok Agraria maupun PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah tidak mengatur masalah peralihan hak melalui surat kuasa. Peraturan tersebut hanya mencantumkan bahwa PPAT sebagai pihak yang memiliki wewenang dalam hal pengurusan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan kegiatan tanah dan bangunan menolak pengurusan tanah dan bangunan melalui surat kuasa mutlak

Analisa kasus Putusan MA Nomor 673K/pdt/2010 yang memenangkan pihak penggugat, dimana putusan Hakim baik dalam tingkat pengadilan negeri, pengadilan tinggi maupun mahkamah agung telah memenuhi batas-batas dalam kebebasan memutus perkara. Para hakim sama-sama menolak tuntutan dari pihak tergugat, hal ini didasarkan bahwa pada dasarnya bukti-bukti yang dimiliki oleh pihak tergugat tidak kuat secara hukum sebab pada hakekatnya apabila penggugat tidak berhasil untuk membuktikan dalil-dalil yang menjadi dasar gugatannya, maka gugatannya tersebut akan ditolak, namun apabila sebaliknya maka gugatannya tersebut akan dikabulkan.⁴⁴ Pertimbangan Hakim selain mengacu kepada bukti yang diajukan oleh pihak tergugat yaitu surat kuasa yang harus dilegalisasi yang tidak memenuhi persyaratan formil sesuai peraturan yang berlaku, dimana surat kuasa yang digunakan oleh pihak tergugat tidak dilegalisasi oleh pihak yang berwenang.⁴⁵

Selain hal tersebut kelemahan lain dari alat bukti yang diajukan oleh pihak tergugat bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan bangunan berikut tanah dalam hal peralihan hak harus dibuat dalam akta otentik.⁴⁶ Surat kuasa yang

⁴³ Trimoelja D. Soerjadi, *Harian Sumatera Ekspres*, Edisi 10 maret 2004, hal 6

⁴⁴ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, (Bandung : Alumni, 1983), hal 53.

⁴⁵ Point 68 dan 70 Peraturan Menteri Luar Negeri No. 09/A/Kp/Xii/2006/01 Tentang Panduan Umum Tata Cara Hubungan Dan Kerjasama Luar Negeri Oleh Pemerintah Daerah

⁴⁶ Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

diperoleh tergugat dari WNA secara hukum tidak dapat dijadikan sebagai dasar peralihan hak dan juga tidak dapat dijadikan dasar untuk memperoleh hak maupun sebagai bukti atas penguasaan tanah.

Fakta hukum yang tidak dapat dibuktikan oleh pihak tergugat atas dalil-dalil yang diajukan yaitu mengenai adanya suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya atas kepemilikan obyek sengketa sehingga pihak tergugat tidak dapat membantah dengan bukti-bukti bahwa pihak penggugat yang memiliki hak atas obyek sengketa.⁴⁷ Semua bukti hak yang diajukan pihak tergugat atas nama YKT kecuali surat kuasa yang juga tidak memiliki kekuatan hukum sementara YKT sendiri sebagai pemilik hak sebelumnya tidak menggugat atau digugat dalam arti objek sengketa tidak dikuasai tergugat tetapi milik pihak ketiga sehingga kasus tersebut dianggap cacat hukum.⁴⁸ Putusan Hakim yang memenangkan pihak penggugat telah memenuhi syarat atas kebenaran alat bukti formil tetapi juga mencakup kebenaran alat bukti materiil dimana dalam sistem pembuktian tujuannya adalah untuk menemukan kebenaran yang diwujudkan berdasarkan bukti-bukti yang bukti-bukti yang tidak meragukan, sehing

IV. Kesimpulan Dan Saran

A. Kesimpulan

1. Legalitas kepemilikan atas bangunan berikut tanah yang di beli oleh warga Negara Asing, melalui akta notariil berfungsi sebagai dasar pengurusan pendaftaran hak, sebagaimana diatur dalam PP nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, karena jual beli bangunan untuk tanah hak Pengelolaan Lahan dilakukan dihadapan Notaris, dan berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai kebenaran telah dilakukannya jual beli bangunan. Kekuatan hukum akta notariil dalam jual beli yang dibuat dihadapan notariil sebagai bukti terjadinya jual beli dan sudah sah apabila telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak.
2. Pengikatan jual beli untuk tanah dan bangunan yang telah bersertipikat dilakukan karena adanya persyaratan yang diatur dalam PP Nomor 24 tahun 1997 yang belum terpenuhi antara lain adalah pembayaran pajak PPH oleh penjual dan BPHTB oleh pembeli, selain itu harus pengecekan sertipikat (cek bersih) pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang kemudian dijadikan dasar peralihan hak melalui jual beli PPAT dan selanjutnya dapat digunakan untuk pengurusan balik nama pada kantor BPN. Maka untuk mendapatkan perlindungan atas hak tanah yang dimilikinya, WNA harus mendaftarkan hak tersebut untuk mendapatkan kepastian hukum serta perlindungan hukum atas hak yang didapat.
3. Peralihan hak yang diberikan WNA kepada WNI melalui surat kuasa untuk bangunan dan tanah yang dimiliki oleh WNA tidak memiliki kekuatan hukum jika dibuat dibawah tangan. Untuk peralihan hak pakai hanya dapat dilakukan melalui akta jual beli yang harus dilakukan melalui akta kuasa otentik yang dibuat dihadapan Notaris. Selain itu peralihan hak pakai dapat dilakukan

⁴⁷ Pasal 283 RBg/163 HIR

⁴⁸ Putusan MARI Nomor 621 K/Sip/1975 Tanggal 25 Mei 1077

melalui lelang yang dibuktikan dengan risalah lelang. Surat kuasa yang dibuat dibawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum sebagai bukti peralihan hak pakai seperti yang termuat dalam putusan MA Nomor 673 K/PDT/2010. Perlindungan hukum dapat diberikan kepada WNA dalam hal kepemilikan bangunan berikut tanah apabila WNA melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pendaftaran hak pakai sesuai dengan peraturan yang terkait dengan pendaftaran tanah. surat kuasa bukan otomatis menjadi dasar sebagai peralihan hak atas objek yang dikuasakan, karena berdasarkan Berakhirnya perjanjian atas pemberian kuasa diatur dalam ketentuan Pasal 1813 KUHPerdara, dengan ketentuan yaitu : a). Atas kehendak pemberi kuasa. b). Atas permintaan penerima kuasa. c). Persoalan yang dikuasakan telah dapat diselesaikan d).Salah satu pihak meninggal dunia e). Salah satu pihak dibawah pengampuan (*Curatele*) f). Salah satu pihak dalam keadaan pailit. g). Karena perkawinan perempuan yang memberi atau yang menerima kuasa.

B. Saran

1. Diperlukan sosialisasi hukum mengenai hukum pertanahan terhadap WNA untuk lebih memahami aturan dan persyaratan untuk memiliki tanah dan bangunan di Indonesia. Dengan memahami aturan hukum pertanahan apabila WNA melakukan jual beli bangunan dan tanah baik dihadapan Notaris maupun PPAT, WNA tidak akan kehilangan hak pakai yang dimilikinya serta mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum atas haknya tersebut, sehingga warga Negara Asing yang telah memiliki akta Jual Beli Notariil dapat menindaklanjuti dengan pendaftaran hak sesuai dengan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 agar mendapat pengakuan dan perlindungan Negara.
2. Agar aturan hukum mengenai hak pakai bagi WNA disusun dalam satu payung hukum yang khusus dikaitkan dengan syarat-syarat keimigrasian sehingga WNA yang hendak memiliki harta benda di Indonesia sepenuhnya mendapat kepastian dan perlindungan hukum. Demikian juga pengaturan pendaftaran hak pakai dalam hukum pertanahan dapat disusun secara jelas dan tegas terutama menyangkut peralihan karena jual beli atas bangunan berikut tanah yang memiliki sertipikat diluar hak tanah milik negara, hak pengelolaan maupun hak milik seperti jual beli atas sertipikat HGB ataupun HGU, dimana hal tersebut tidak dicantumkan secara jelas dalam peraturan hukum yang terkait.
3. Perlunya pengaturan hukum yang khusus mengenai surat kuasa melalui Peraturan Menteri atau aturan khusus dari Badan Pertanahan yang distandarisasikan dalam hal yang berkaitan dengan hak atas tanah baik untuk kuasa mengurus, mengalihkan atau menghibahkan.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Achmadi, Abu dan Cholid Narbuko, *Metodologi Penelitian*, Jakarta : Bumi Aksara, 2001.
- Adji, Oemar Seno, *Peradilan Bebas Negara Hukum*, Cetakan Kedua, Jakarta : Erlangga, 1985.
- Andasasmita, Komar, *Notaris II, Contoh Akta Otentik dan penjelasannya*, Jakarta : Ikatan Notaris Indonesia, 1990.
- Apeldoroorn, Van, *Pengantar Ilmu Hukum*, Yogyakarta: Pradnya Paramit, 2011.
- Darwini dan Aminah, *Ketentuan Jual Beli Menurut Hukum Perdata* , Medan : FH USU, 1983.
- Hadjon, Philipus M, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, :Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Jakarta : PT. Bina Ilmu, 1987.
- Harahap, M.Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung :Alumni, 1986.
- Hutagalung, Arie S, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta : LPHI, 2005.
- J.G, Starke, *Hukum Internasional 2*, Jakarta : Sinar Grafika, 2003.
- Kahmad, Dadang, *Metode Penelitian Agama*, Bandung : CV Pustaka Setia, 2000.
- Koesoemawati, Ira , dan Yunirman Rijan, *Ke Notaris*, Jakarta : Raih Asa Sukses, 2009.
- Lubis, M. Solly, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung : Mandar Maju, 1994.
- Lumban Tobing, GHS, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta : Erlangga, 1999.
- Manan, Abdul, *Aspek-Aspek Pengubah Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Meda Group, 2005.
- Marc, L.N Jewel, Siegel, *Psikologi Industri/Organisasi Modern*, Penerjemah, A Pudjaatmaka, Hadyana , dan Maetasari, Jakarta : Archan, 1998.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, 1979.
- Miru, Ahmadi, dan Sakka, Pati, *Hukum Perjanjian, Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*, Jakarta : Rajawali Press, 2008.
- Mulyadi, Kartini, dan Gunawan Widjaya, *Hak-Hak Atas Tanah : Seri Hukum Harta Kekayaan*, Jakarta: Kencana, 2008.
- Nasir, Mohammad, *Metode Penelitian*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1988.
- Rahardjo, Satjipto, *Membedah Hukum Progresif* , Jakarta: Kompas, 2007.
- Satrio, J, *Hukum Perikatan , Perikatan Pada Umumnya*, Bandung : Alumni, 1999.
- Siregar, Tampil Anshari, *Pendaftaran Tanah, Kepastian Hak*, Medan : Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2007.
- Situmorang, Victor M dan Cormentya Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil di Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika, 1991.

- Sjahdeini, Sutan Remy, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta : Institute Bankir Indonesia, 1983.
- Soeromihardjo, Soedjarwo , *Mengkritisi Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta : Cerdas Pustaka, 2009
- Subekti, R dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, Jakarta : PT Pradnya Paramita, 2001.
- Subekti, R, *Hukum Pembuktian*, Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 2007.
- Sumardjono , Maria SW, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing I*, Jakarta : Kompas, 2007.
- Sutantio, Retnowulan, dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Bandung : Alumni, 1983.

B. MAKALAH DAN JURNAL

- Herlien Budiono, artikel *Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*, Majalah Renvoi , Edisi Tahun I Nomor 10, Bulan Maret 2004,
- Trimoelja D. Soerjadi ,Harian Sumatera Ekspres , Edisi 10 maret 2004

C. PERUNDANG-UNDANGAN

- Hukum dan Peraturan Perundang–undangan Tentang Pertanahan Undang–Undang Tentang Kewarganegaran
- Peraturan Perundangan dan Peraturan Pemerintah yang berkaitan dengan pelaksanaan Hukum Pertanahan di Indonesia
- Undang-Undang Peraturan Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

D. INTERNET

- Suhartono, *Kebebasan Hakim Dalam Memutus Perkara (Suatu Kajian dalam Perspektif Filsafat Hukum)*